

## Rapport de la commission « Centre gare »

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers et Conseillères communaux  
Monsieur le Syndic et Chers Municipaux.

La commission « Centre gare » est composée de  
Mesdames Collados Andrade Olga, Delacrétaç Marie-José,  
et Messieurs, Benoit Jean-Pierre, Briod Roland, Descloux Xavier, Hossein Christophe, Noro  
Videira Abilino, Roçhat Mathieu et pour finir, moi-même, Palermo Alberto comme président  
rapporteur.

### INTRODUCTION

En introduction, nous aimerions vous rappeler que cette commission « Centre gare » a été créée fin août 2023. Notre premier rendez-vous a été fixé, in situ, sur la parcelle concernée. Une présentation de la parcelle et de ses environs a été faite par M. Gavillet en présence de M. D'Agostino, municipal en charge de l'urbanisme et des bâtiments. Nous étions également accompagnés par M. Jung et M. Pahud.

Il s'agit de la parcelle n°175 qui est aujourd'hui affectée en zone artisanale.

Il faut savoir que selon le plan directeur Cantonal (PDCn), la commune de Lucens est considérée comme un « centre régional ». Cela signifie que le canton, encourage la densification et favorise de nouvelles zones à bâtir. De fait, il accepte plus facilement un projet, tel que celui présenté par le propriétaire. C'est-à-dire, le passage d'une affectation de type artisanale à celle d'une zone de type mixte.

L'idée cantonale est de renforcer un réseau déjà défini et couvrant l'ensemble du canton.

C'est principalement pour cette raison que le propriétaire a saisi cette opportunité et propose le passage d'une zone artisanale à une zone de type mixte.

Toutefois, pour ce faire, la commune doit rédiger un nouveau règlement spécifiquement destiné à cette parcelle, et celui-ci doit être validé par le Conseil communal.

### LE TRAVAIL DE LA COMMISSION

La première interrogation de la commission a été de savoir pourquoi créer un groupe de travail si nous avons déjà refusé, à deux reprises, le changement de règlement concernant cette parcelle n° 175.

Pour rappel, en juin 2022 il y a eu la première présentation du règlement « Centre Gare » en zone mixte. La votation a donné le résultat suivant ;

- 31 non

- 9 oui
- 3 abstentions

En octobre 2022, à l'issue d'une discussion entre le propriétaire et notre Municipalité, les conseillers et conseillères de notre commune ont été invités à une présentation du projet. Lors de cette soirée, nous avons pu poser des questions et exprimer nos inquiétudes concernant le développement de ce nouveau quartier. Nous avons pu obtenir des explications et certaines réponses à nos questions.

Se basant sur cette présentation et les remarques qui ont suivi, la Municipalité a présenté une deuxième version du règlement en mars 2023. Toutefois, la votation a essuyé un deuxième refus avec ;

- 23 non
- 16 oui
- 4 abstentions

C'est à ce moment, et à la suite de la suggestion d'un de nos conseillers communaux, que la Municipalité a demandé la création de cette commission nommée « Centre gare ».

Il faut admettre qu'après cette 1<sup>ère</sup> séance, les buts et objectifs de la commission n'étaient pas très clairs. Dès lors, la commission s'est très vite interrogée sur la marge de manœuvre qu'elle pourrait avoir et sur quelle base entreprendre ces discussions. Après avoir interpellé la Municipalité, il nous a été précisé que cette dernière ne souhaitait pas perdre l'opportunité de réaffecter cette parcelle. C'est pourquoi, elle a créé cette commission avec pour objectif d'élaborer un projet acceptable pour toutes les parties.

Nous tenons à souligner et à faire comprendre que ce n'est pas à la commission de refaire le projet d'architecte en changeant l'implantation des bâtiments, de modifier leur nombre, de demander la construction d'un minaret ou d'imposer une hauteur précise dans ce nouveau quartier.

Très vite, nous nous sommes rendu compte que nous devions, d'une part nous focaliser sur le règlement et non nous perdre dans des discussions de détails. Et d'autre part, d'essayer de trouver un juste milieu en tenant compte des remarques et inquiétudes des conseillers communaux. Ceci afin d'inscrire, ces précisions dans ce nouveau règlement.

Il faut quand même avouer que ce cap n'a pas été facile à maintenir. Toutefois, nous pensons avoir atteint cet objectif en ayant utilisé la méthodologie suivante :

- a) Nous nous sommes basés sur les procès-verbaux des deux Conseils communaux à savoir celui du 13 juin 2022 concernant le préavis 05-2022 et celui du 13 mars 2023 concernant le préavis 01-2023. Ces deux P.V. recueillent toutes nos remarques et questions en lien avec ce règlement.

Dans les grandes lignes et sans être exhaustif, les inquiétudes et remarques étaient les suivantes ;

- La problématique de la circulation routière n'est pas réglée
- Quel sera le nombre de nouveaux habitants dans ce quartier ?
- Clarifier, si possible, les loyers pour éviter d'attirer principalement des gens qu'on ne souhaite pas forcément voir arriver à Lucens
- L'infrastructure de la STEP, est-elle adaptée ?

- Les infrastructures des UAPE et des écoles sont-elles adaptées ?
  - La Municipalité souhaite que les bâtiments soient raccordés au chauffage à distance. Mais financé par qui ?
  - Le « règlement présenté est un peu faiblard »
  - Sentiment que les choses sont présentées à l'envers et que le règlement a été rédigé en fonction des désirs du propriétaire !
  - Quel IUS faut-il utiliser ? L'IUS étant l'indice d'utilisation du sol
  - Les bâtiments sont trop hauts et trop massifs, etc.
- b) Dès lors, toutes ces inquiétudes, questions et remarques ont été discutées en commission. De plus, nos questions ont été adressées et échangées par courriel avec la Municipalité.
- c) Nous avons, demandé, une séance avec le directeur de l'AISTBV, M. Philippe Pahud, que nous remercions, afin d'obtenir des compléments d'informations techniques et une discussion ouverte.
- d) A partir de ce moment, nous avons pu lister un certain nombre de revendications et de demandes de modifications du règlement. Pour être précis, ces demandes de modifications sont au nombre de 13.
- e) Ces requêtes ont été présentées de vive voix, lors d'une séance avec le propriétaire et son équipe. A préciser que cette séance de travail a été constructive et d'une bonne écoute respective.
- f) L'équipe mandatée par le propriétaire s'est alors attelée à étudier nos demandes et à envisager si elles étaient réalisables. Par la suite, nous nous sommes revus lors d'une séance, durant laquelle, ils nous ont présenté le résultat de leurs démarches et nous ont donné toutes les informations nécessaires pour une bonne discussion ouverte. A noter que le propriétaire est rentré en matière sur 12 des 13 points évoqués.

## LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

Cela étant dit, nous allons maintenant vous présenter ces 13 points regroupés en 10 thématiques.

En gras la thématique, puis la remarque ou la question de la commission et en *italique* la réponse du propriétaire. Evidemment ces réponses ont été intégrées au projet du nouveau règlement.

### **1. La première thématique concerne la hauteur des bâtiments et l'indice d'utilisation du sol (IUS)**

- Remarque de la commission : Nous souhaitons que la hauteur des bâtiments soit inférieure à celle initialement prévue
  - *Rép. du propr. : Les 3 bâtiments côté village sont abaissés et passent de 18,5 m à 14,0 mètres*
  - *Le socle entre les 3 premiers bâtiments (côté CFF) est à une hauteur de 5,50 m. L'altitude de ce socle est inférieure à la hauteur du bâtiment industriel actuellement présent sur la parcelle.*

- *Après le 3ème bâtiment (après le commerce), le socle est supprimé (terrain au niveau du sol (+ 0,5 m pour la terre))*
- Nous souhaitons que cette parcelle soit projetée avec un IUS de 1.25 comme les parcelles environnantes et non de 2.0
  - *Rép. du propr. : L'indice d'utilisation du sol est abaissé. Il est passé de 2.0 à 1,825. Il est important de mentionner que la partie en commerce et en activité augmente l'IUS par rapport à d'autres projets*

Pour parler de la thématique du lieu :

Ne perdons pas de vue que nous parlons d'un règlement de zone mixte et non pas d'un règlement de zone d'habitations collectives. Si le propriétaire avait voulu réaliser un projet de ce type, il aurait développé un plan d'affectation affecté uniquement à du logement. Il va de soi que si nous avions eu à voter sur un règlement uniquement dédié au logement il y aurait eu de nombreuses oppositions et le permis aurait été refusé par la Municipalité.

Il y a quand même une volonté exprimée « systématiquement » de la part du propriétaire, de notre Municipalité et de certains membres du conseil de placer ce secteur bien délimité dans un contexte en lien avec sa centralité et sa proximité avec la gare. De fait, il est important de garder à l'esprit que cette zone mixte est proposée et implantée dans un endroit qui fait sens et qui peut apporter un intérêt pour la population de Lucens.

Sur la thématique du nombre d'habitants :

La surface de logements est donc de 3'300 m<sup>2</sup> pour des logements adaptés aux personnes âgées et de 6'970 m<sup>2</sup> pour les logements "libres". Donc un total de 10'270 m<sup>2</sup>. Si nous comptons 1 habitant par 50 m<sup>2</sup> de surface disponible, (un habitant étant une personne adulte ou un enfant) le nombre de nouveaux habitants, avec ce nouveau règlement qui est proposé, serait de **217...** au lieu des 350 qui était calculé lors de la 1<sup>ère</sup> version du règlement.

Toutefois, certains membres de la commission font relever que « si », et avec des « si » on peut refaire le monde, le propriétaire ne fait pas, ou plus, de surfaces commerciales et de surfaces d'activités nous pourrions avoir 134 habitants supplémentaires !

Cette hypothèse est purement théorique et n'est clairement pas envisagée par le propriétaire. Et encore une fois, si le propriétaire avait voulu réaliser un projet de ce type, il aurait développé un plan d'affectation dédié uniquement à du logement.

De plus, n'oublions pas, qu'à ce jour, notre commune compte un peu moins de 4'800 habitants pour Lucens et les localités issues de la fusion. Et que d'ici l'année 2036, selon le règlement qui est déjà en vigueur et validé par le Canton, nous avons un potentiel d'accueil, uniquement pour Lucens, de 336 habitants, que ce nouveau quartier se construise ou non. De nouveaux habitants vont arriver par les nouvelles constructions déjà en cours, par des nouveaux projets, ou par des maisons qui seront démolies mais reconstruites un peu plus grande car le règlement en vigueur le permet déjà.

Et encore une fois, sur ce point certains membres de la commission préféreraient que Lucens grandisse de manière progressive. Néanmoins, la majorité des autres membres de la commission font remarquer que chaque construction d'un nouveau quartier a suscité ces mêmes craintes mais que dans les faits aucun bouleversement ne s'est avéré. Et qu'au contraire, certains quartiers apportent même une nouvelle et belle convivialité.

## 2. La typologie des bâtiments

- Notre commission a formulé cette inquiétude de la manière suivante ; Nous sommes divisés au sujet de la forme de la toiture. Nous souhaiterions visualiser quelques images 3D ou une maquette avec d'autres variantes possibles, y.c. des toits en pente.

La réponse apportée par l'équipe du propriétaire, accompagnée d'images, a été la suivante ;

- *L'abaissement de la hauteur des 3 bâtiments, qui passe de 18,5 m à 14 m nous amène à garder un style de toiture plate sur tout le projet. En effet, si nous devons construire des toits en pente la hauteur serait très proche des 18 m. De plus, nous perdrons l'avantage qu'apporte une toiture plate concernant la rétention d'eau, en cas d'orage ou de forte pluie.*

## 3. Trafic motorisé

- La commission a demandé : Qu'il nous soit présenté une autre solution ou une étude quant à la problématique de la circulation des voitures qui sortiraient de ce nouveau quartier en envisageant une route qui rejoindrait la route de Villeneuve ou la route de la Caséine. A voir si une étude englobant les parcelles voisines serait une bonne idée ou s'il est possible de construire une route avec des servitudes ou des droits de passage sur les parcelles contiguës.

*Réponse du propriétaire :*

- *L'accès par la route de la Caséine est contraire au principe d'une accessibilité vers la voie publique la plus directe. Selon les règles du canton, il faut savoir que la sortie d'un immeuble doit être la plus directe vers la voie publique. Du coup, l'accès ou la sortie en direction de la route de Villeneuve est techniquement impossible.*
- *De plus, l'ingénieur trafic considère qu'une part significative du trafic reviendrait par la route de Villeneuve et la route d'Yvonand. Selon les normes et à la suite des décomptes précis sur site, l'augmentation du trafic sur ce carrefour serait tout à fait absorbable.*
- *La file d'attente au passage à niveau resterait dans la normale. (à noter qu'avec la modernisation de la ligne CFF, le temps d'attente sera réduit).*
- *Pour votre information, l'accès au terrain agricole sur la parcelle 164 adjacente serait inscrite au registre foncier via une servitude sur un libre passage de 6 m.*

En résumé, les chemins d'accès à ce nouveau quartier resteraient les mêmes que proposés dans le projet initial de sorte que les inquiétudes de quelques membres de la commission, quant à la surcharge de trafic, demeurent.

Toutefois rappelons-nous, que les travaux qui ont été initié par les CFF avec la mise en place d'un nouveau système d'ouverture et fermeture devrait fluidifier le trafic.

#### 4. Intégration des constructions

- Nous voulons nous assurer que la couleur des façades soit en harmonie avec le centre du village.
  - *Rép. du propr. : Les façades seront en harmonie avec les constructions existantes proches.*
- Nous souhaitons que l'alignement des façades commerciales du rez-de-chaussée, côté rails CFF, ne soit pas une ligne continue mais qu'elles aient plusieurs décrochements et si possible en y intégrant des arbres d'avenue.
  - *Rép. du propr. : Dans le futur projet qui sera mis à l'enquête si la façade Est présente une longueur supérieure à 30 m des décrochements devront obligatoirement être réalisés.*
  - *Par ailleurs, le plan d'affectation est modifié avec la suppression du socle après le 3<sup>ème</sup> bâtiment. Cela modifie de manière importante l'effet d'alignement de la façade côté gare discuté.*

#### 5. Surfaces vertes

- Question de la commission : Si le choix du propriétaire se porte sur une toiture plate, l'épaisseur du substrat doit être au min. de 25 cm.
  - *Rép. du propr. : L'épaisseur de 25 cm de substrat pour les toitures a été intégrée au règlement*
- Nous souhaitons connaître le pourcentage de surface verte et nous assurer que celle-ci soit supérieure à 18 %.

*Rép. du propr. :*

- *La surface en pleine terre représente env. 9% de la parcelle*
- *La surface végétalisée représente env. 53% de la parcelle (y.c. les toitures végétalisées)*
- *Soit au total : 62% de la parcelle*

## 6. Place de jeux

- Nous aimerions nous assurer qu'une place de jeux soit construite pour les enfants du quartier.
  - *Rép. du propr. : L'obligation de réaliser une place de jeux pour les habitants est intégrée dans le règlement et dans les avant-projets de construction*

## 7. Garderie

- Nous souhaitons que le règlement stipule qu'une surface de 600 m<sup>2</sup> doit être dédiée à une garderie avec une surface en extérieur clôturée et sécurisée.
  - *Rép. du propr. : Une surface d'au moins 600 m<sup>2</sup> est dédiée à de l'accueil de la petite enfance et sera mise à disposition au prix du marché. Une surface extérieure dédiée à ses activités sera garantie.*
  - *Elle ne doit être mise à disposition que si un besoin réel existe. Ce besoin doit être exprimé au plus tard au moment de l'octroi du permis de construire.*

Sur ce point nous avons approché nos Municipaux concernant la question suivante ; L'ARAJ est-elle au courant de la possibilité de louer les 600 m<sup>2</sup> dédiés à l'accueil de la petite enfance et quels sont, à ce jour, leurs besoins et volontés ?

La réponse Municipalité a été la suivante :

*« Le 5 octobre 2023, la Commune de Lucens a exprimé son intérêt à l'Association du Réseau d'Accueil de Jour de la Broye (ARAJ Broye) pour accroître de 44 à 66 le nombre de places disponibles pour l'accueil pré-scolaire sur le territoire de Lucens.*

*Cette extension de 66 places pourrait être réalisée soit sur le site actuel de Pomme Cannelle suite à la libération des classes scolaires prévue dès août 2024, moyennant des travaux de transformations / rénovations nécessaires, soit sur un autre site tel que le bâtiment du projet Centre Gare. Il est peu opportun d'avoir deux sites offrant des services d'accueil pré-scolaire, cela pourrait entraîner des inefficacités notamment en ce qui concerne la gestion du personnel et l'organisation pour les familles. Les avantages et les inconvénients des deux sites (actuel et Centre Gare) devront être soigneusement évalués.*

*Il est à noter que l'ARAJ doit présenter à la Fondation pour l'accueil de jour des enfants (FAJE) son plan de développement jusqu'en 2030. La FAJE établit les critères pour l'attribution des subventions et les verse également. Ce plan de développement vise à obtenir une vue d'ensemble régionale des efforts entrepris par les communes de la Broye. En décembre 2023, la FAJE a requis l'ouverture de 130 places supplémentaires en pré-scolaire dans la région de la Broye d'ici 2030.*

*Ce plan de développement devrait être soumis au législatif de l'ARAJ lors de la prochaine assemblée des délégués. »*

Dès lors, la commission estime que les informations nécessaires ont été transmises à la Municipalité et que la balle est dans leur camp.

Toutefois, pour la commission, la question demeure, dans le sens où premièrement nous n'avons pas de date concernant cette prochaine assemblée des délégués de l'ARAJ, et deuxièmement on n'a pas de précision sur les délais nécessaires à l'ARAJ pour obtenir



l'accord quant à la structure envisagée dans ce nouveau projet. En effet, la présentation d'un plan de développement permet-il de réserver l'emplacement et de s'engager vis-à-vis du propriétaire avant l'obtention du permis de construire ?

## 8. Centre médical

- Une clarification doit également être apportée par le bureau mandaté par le propriétaire quant au centre médical projeté.

*La réponse du propriétaire est la suivante ;*

- *Oui, Il s'agit d'une des activités prévues.  
Les contacts avec des porteurs de projets sont en cours, mais il est difficile de les finaliser tant que l'horizon temporel du projet n'est pas connu.*

La commission rappelle que la Municipalité a également reçu des demandes de médecins cherchant à s'implanter à Lucens.

## 9. Gestion des eaux

- Nous voulons nous assurer que les eaux de pluie soient réutilisées et qu'elles seront infiltrées dans la terre et non évacuées dans les eaux claires.
  - *Le règlement le prévoit déjà à l'article 19 « Gestion des eaux pluviales »  
Des mesures de gestion et de rétention des eaux pluviales doivent être mises en place afin de limiter les rejets à l'exutoire. Dans la mesure du possible les eaux claires seront infiltrées. La rétention sur les toitures plates végétalisées est obligatoire.*

## 10. Entretien de la parcelle

- Nous souhaitons que le règlement stipule que l'entretien de toute la parcelle est à la charge du propriétaire et qu'aucun travail d'entretien ne soit donné à la commune, à moins que ces prestations ne soient facturées.
  - *Comme c'est toujours le cas, l'entretien de la parcelle est à la charge du propriétaire. Cela est également le cas pour les espaces extérieurs du projet.*

Deux dernières précisions avant de passer à la conclusion.

Si la totalité des surfaces potentielles pour le commerce et les activités prévues dans le plan d'affectation présenté sont utilisées, il faudra compter sur 217 nouveaux habitants y compris les 66 habitants dans des logements adaptés pour les seniors. Il s'agit du nombre d'habitants qui doivent être pris en compte dans la planification. Le nombre d'habitants pourrait augmenter si les surfaces d'activités ou de commerce sont moins importantes que ce qui est potentiellement autorisé par le règlement.

Pour votre information, avec le dernier règlement un nombre de 350 nouveaux habitants avait été articulé.



De plus, il nous a été précisé que les loyers seront standards, ni trop bas, afin d'éviter d'attirer des gens qu'on ne souhaite pas forcément voir arriver à Lucens.  
Ni trop haut, ce qui n'attirerait...personne !

La commission a l'impression d'avoir abordé les points discutés au sein du Conseil communal avec une certaine rigueur. Nous avons pu discuter tous les points entre nous avec une belle écoute, même si certains points ont été fortement, voire très vivement, débattus. Certains membres ont encore le sentiment qu'un certain flou demeure quant à la valeur de l'IUS ou l'exploitation effective des surfaces commerciales ou d'activités.

## **CONCLUSION**

La commission a voté, 4 oui, 1 non, 3 abstentions et 1 excusé.

En conclusion, la commission « Centre gare » propose que la Municipalité élabore un règlement final qui tienne compte de nos demandes et des réponses du propriétaire. Ceci afin de proposer au Conseil communal un préavis qui présente un projet harmonieux et satisfasse toutes les parties.

Lucens, le 1<sup>er</sup> juin 2024

Les membres :

Palermo Alberto	
Collados Andrade Olga	
Delacrétaz Marie-José	
Benoit Jean-Pierre	
Briod Roland	
Descloux Xavier	
Hossein Christophe	
Noro Videira Abilino	
Rochat Mathieu et	